



Begründung

zum Bebauungsplan RISCHBLEEK-WEST, zugl. 4. teilw. Änderung des
B-Plans RISCHBLEEK-NORD

Stadt Königsutter am Elm, Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Königsutter am Elm ist nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ Grundzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Traditionell hat Königsutter eine Bedeutung als Wohnstandort zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und dem Mittelzentrum Helmstedt. Neben seiner Wohnfunktion hat Königsutter traditionell die Bedeutung als Gewerbestandort. Aufgrund seiner Lage am Naturpark Elm und durch sein historisches Stadtbild hat Königsutter im Rahmen der Landesplanung und regionalen Raumordnung stets die Erholungsaufgabe erhalten. Die Stadt verfügt über eine größere Anzahl von Gaststätten und Hotelbetrieben.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die BAB Hannover - Helmstedt - Berlin. Königsutter hat eine eigene Autobahnabfahrt. Darüber hinaus führt die Bundesstraße B 1 (Braunschweig - Helmstedt) durch den Kernbereich von Königsutter. Die Stadt liegt an der Eisenbahnlinie Hannover - Braunschweig - Helmstedt - Berlin. Diese Strecke ist seit längerer Zeit elektrifiziert.

Die Stadt Königsutter wurde aufgrund des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig/Wolfenbüttel/Helmstedt/Peine/Salzgitter v. 11.02.1974 neu gebildet. 18 ehemals selbständige Gemeinden bilden heute die Stadt Königsutter. Königsutter hat rd. 16.800 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Königsutter entwickelt. Für die Erweiterung nach Westen wird im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in einem Teilbereich des wirksamen Bebauungsplans RISCHBLEEK-NORD die zwischenzeitlich eingetretenen geänderten Voraussetzungen für die Fortentwicklung und Erweiterung eines Hotel- und Gaststättenbetriebes zu gewähr-

¹⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1982
Das neue RRO-Programm wird z. Z. durch den Landkreis Helmstedt aufgestellt.

leisten, nachbarrechtliche Belange zu berücksichtigen und für einen Teilbereich die Erweiterung nach Westen für die Entwicklung des Betriebes vorzusehen.

Die Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans steht im Zusammenhang mit dem kontinuierlichen Auf- und Ausbau des Grundzentrums Königslutter, insbesondere auch im Hinblick auf die Förderung der Erholungsaufgabe.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiet

Mit Rücksicht auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird das Sondergebiet gem. BauNVO als Sondergebiet mit der besonderen Zweckwidmung für den Fremdenverkehr definiert und über eine textliche Festsetzung besonders für die Zwecke "Gaststätten und Beherbergungsgewerbe" festgesetzt sowie für Sport- und Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Vorgesehen sind hier u. a. Erweiterungsbauten für Hotel- und Gaststättenbetrieb, insbesondere auch in historischen Bauformen. Daneben sollen im südwestlichen Teilbereich auch Anlagen wie Sporthalle u. ä. zulässig sein.

Die Festsetzung des MASSES DER NUTZUNG wird in dem Teilbereich, der bereits vorhanden ist, nach dem tatsächlichen Bestand bzw. nach den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans vorgenommen. Für den nach Südwesten anschließenden Teilbereich des Sondergebietes, das bisher nicht bebaut ist, wird Eingeschossigkeit festgelegt, um hier insbesondere den Belangen des angrenzenden Einfamilienhausgebietes gerecht zu werden. Für den südlich der B 1 nach Westen vorgesehenen Erweiterungsteil wird als maximale Höchstgrenze der Geschossigkeit 2 festgelegt, um Rücksicht auf den vorhandenen Maßstab und die Ortseinfahrt von Königslutter zu nehmen, andererseits um den vorgesehenen Nutzungsansprüchen des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes gerecht zu werden. Weitere Regelungen sind neben der Geschossigkeit für das Maß der Nutzung durch Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen für den vorgesehenen Nutzungszweck getroffen.

Für den bisher bereits bebauten Teil wird wegen der differenzierten Bebauung von der Festlegung der BAUWEISE abgesehen. Für die bisher unbebauten Teile des Sondergebietes wird die OFFENE BAUWEISE festgesetzt, um zu gewährleisten, daß wesentliche Anteile der zukünftig zu gestaltenden Freiflächen das Ortsbild an dieser Stelle mitbestimmen.

Von der Festsetzung der STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN wird wegen des differenzierten Bestandes bzw. wegen der besonderen Nutzungsansprüche für Hotel- und Gaststättengewerbe an diesem Standort abgesehen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Innerhalb des Planwirkungsbereichs sind öffentliche Verkehrsflächen nicht festgesetzt worden. Es handelt sich hier um ein Sondergebiet, das bisher über eine Zufahrt zur Bundesstraße im östlichen Teilbereich des Planwirkungsbereichs verfügt.

Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen im Plan vermerkt, ebenso die Baufreihaltezone entlang der Bundesstraße. Innerhalb der Baufreihaltezone sind auch Nebenanlagen und Anlagen, die nach der Baufreistellungsverordnung nicht genehmigungspflichtig sind, nicht zugelassen.

Zur weiteren Regelung von Gesichtspunkten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden entlang der B 1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und der Ein- und Ausfahrtsbereich besonders im Planbereich definiert.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes Rechnung getragen. Die Stellplatzanzahl wird sich zukünftig nach den geplanten Erweiterungsabsichten richten und bei baulichen Erweiterungen im einzelnen nachzuweisen sein. Als Standorte für derartige Stellflächen sind zum einen Flächen südlich der B 1 vorgesehen, des weiteren Flächen hinter dem bestehenden Baukomplex in südwestlicher Richtung.

c) Landwirtschaftlicher Wegeverkehr

Nordwestlich des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der die landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen östlich der Ortslage von Königslutter erschließt. Dieser landwirtschaftliche Weg hat erhebliche Bedeutung für die Bewirtschaftung der dort gelegenen Ackerflächen. Insofern wird bei einer Inanspruchnahme des Sondergebietes mit der Erweiterung nach Westen eine Verlagerung des landwirtschaftlichen Weges erforderlich. Dieses geschieht im Einvernehmen mit den dafür zuständigen Trägern öffentlicher Belange sowie mit den privaten Grundeigentümern. Ein Lösungsvorschlag ist bereits in dem diesem Bebauungsplan beiliegenden Bebauungsentwurf dargestellt. Die Regelung der ordnungsgemäßen Zufahrt für landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr wird im Einvernehmen unabhängig von diesem Bebauungsplan getroffen.

Die Regelungen gem. § 9a BBauG (Textliche Festsetzung Ziff. 7) wird mit landwirtschaftlichen Belangen für eine ordnungsgemäße Feldzufahrt begründet. Sie dient der Sicherung der Erschließung bis zur Schaffung der o. a. Alternativlösung.

- Immissionsschutz

Zur Gewährleistung eines störungsfreien Nebeneinander des bestehenden Wohngebietes und der Erweiterungen des Sondergebietes mit möglichen rückwärtigen Stellplatzflächen wird durch Festsetzung einer Grünfläche und einer besonderen Fläche für Immissionsschutz Rechnung getragen. Dabei soll durch die festgesetzte Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Gartenfläche" die rückwärtigen Gärten der Einfamilienhausgrundstücke erweitert werden und so ein größerer Abstand zu dem Sondergebiet erreicht werden. Darüber hinaus wird anschließend daran eine besondere Fläche für Immissionsschutz vorgesehen. Diese Fläche ist so definiert, daß dort ein Erdwall bis zu einer Höhe von 2,70 m aufgeschüttet werden kann, um gegenseitige Störungen zu vermeiden. Für die Regelungen der Gartenerweiterung bzw. auch für die Aufschüttungen eines Erdwalles sind besondere privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Einfamilienhauseigentümern und dem Hotel- und Gaststätteneigentümer getroffen worden.

Die Festlegung einer wirksamen Wandhöhe von bis zu 2,70 m für den Erdwall wird damit begründet, daß von der angrenzenden Stellplatzfläche keine unzulässigen Schallimmissionen (gem. Vornorm DIN 18005) in dem angrenzenden Wohngebiet auftreten dürfen. Bei der möglichen Errichtung einer Sporthalle usw. sind die baulichen Anlagen so auszurichten, daß notwendige Fenster nicht in Richtung auf das Wohngebiet angeordnet werden, ggf. sind bei der Realisierung von Vorhaben besondere schalltechnische Gutachten beizubringen.

Durch textliche Festsetzung wurde die o.a. Regelung zum vorbeugenden Immissionsschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist nach dem gegenwärtigen Stand der Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander nicht weiter zu definieren, da das Sondergebiet im Hinblick auf die konkreten Nutzungen im einzelnen nicht definiert werden kann und im Hinblick auf die im Plan getroffenen Festsetzungen für die Art und das Maß der Nutzung bestimmte Bandbreiten der Entwicklung offen bleiben. Andererseits sind zur Berücksichtigung ausreichenden Schallschutzes gegenüber der benachbarten vorhandenen Wohnbebauung Schallschutzvorkehrungen über die getroffenen Regelungen hinaus möglich wie z.B. Stellung von baulichen Anlagen, schalldämmende Fenster in Anlagen des Gaststättenbetriebes, schalldämmende Lüftungsanlagen usw., so daß weitere, über die getroffenen Regelungen hinausgehende Anforderungen den Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb von Einrichtungen im Sondergebiet vorbehalten bleiben. Die Abwägung für die Planentscheidung erfolgt auf der Grundlage von § 2 (1) in Verbindung mit den §§ 1(6) und 1(7) BBauG.

- Gesichtspunkte der Landespflege

Bei dem Planwirkungsbereich handelt es sich um eine Teilfläche der Stadt Königsutter, die die wesentliche Ortseinfahrt von der B 1 aus bestimmt. Die durch die Planung neu in Anspruch genommenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Insofern ist der Ortsrand von Westen her weitgehend einsichtig, insbesondere für den auf der Bundesstraße B 1 nach Königsutter fahrenden Verkehrsteilnehmer. Es handelt sich dabei um flachwelliges Gelände am Nordrande des Naturparkes Elm. Dieser bestimmt weithin sichtbar durch seine Waldkulisse das Landschaftsbild. Die hier durch städtebauliche Planung in Anspruch genommene Teilfläche am Rande der bebauten Ortslage ist deutlich vom Elm abgesetzt, dem natürlichen Entwicklungsgebiet der Stadt im Bereich der Bundesstraße B 1 zugeordnet. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind in diesem Teilbereich Grünbestände nicht vorhanden, natürliche Flora und Fauna ist hier gegenüber intensiver Landbewirtschaftung zurückgetreten. Das Ortsbild wird durch den vorhandenen Hotel- und Gaststättenbetrieb und das vorhandene neue Einfamilienhausgebiet geprägt. Aus der Sicht der Landespflege und der Ortsbildpflege sind Verbesserungen der bisherigen Situation wünschenswert. Diesen Belangen stehen Belange des Wohnens, wirtschaftliche Belange (Wirtschaftsbetrieb des Hotels usw., kommunalwirtschaftliche Gesichtspunkte) sowohl als private wie ebenso als öffentliche Belange gegenüber.

Mit Rücksicht darauf und zur Berücksichtigung der Ortsbildpflege wurden im Planwirkungsbereich besondere Regelungen, beispielsweise für die Geschossigkeit die besondere Bestimmung "höchstzulässige Firsthöhen", für die Bauweise und das Maß der Nutzung getroffen. Darüber hinaus wurden entlang der Bundesstraße 1 besondere Regelungen für Pflanzgebote getroffen. Eine nähere Definition erfolgte durch textliche Festsetzung. Weiter wurde die bereits erwähnte Grünfläche zwischen bestehendem Einfamilienhausgebiet und Sondergebiet festgelegt. Die Stadt geht weiterhin davon aus, daß bei einer Neutrassierung des landwirtschaftlichen Erschließungsweges auch an dessen östlichem Rande Pflanzgebote festgelegt werden, um hier einerseits eine verbesserte Einordnung in das Landschaftsbild zu erreichen und andererseits zur Trennung zwischen Sondergebietsnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen beizutragen. Die Festsetzung eines Pflanzstreifens schon am jetzigen westlichen Randes des Planwirkungsbereiches erscheint als zu weitgehend, da durch den Flächennutzungsplan bereits der zukünftige westliche Ortsrand bestimmt ist. Insofern ist die Frage vertiefter Grünordnungsplanungen erst im Zusammenhang mit der Verlegung des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges zu einem späteren Zeitpunkt effektiv, da dann der Ortsrand im Hinblick auf landespflegerische,

landwirtschaftliche, ökologische, ortsbildpflegerische, verkehrliche, wirtschaftliche Belange zu gestalten ist. Durch die z.Zt. vorliegenden Planungen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Ortsbildes nicht zu erwarten, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes erscheinen in diesem Zusammenhang als nicht angezeigt.

- Ver- und Entsorgung

Für das geplante Baugebiet ist der Anschluß an die Verbundnetze (elektrische Versorgung, Wasserversorgung) vorgesehen. Die Entwässerung wird über das vorhandene/auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Königslutter vorgenommen.

Die Beseitigung des Mülls wird durch den Landkreis Helmstedt durchgeführt.

Im Plan sind Leitungsrechte eingetragen. Dabei bezieht sich das Leitungsrecht mit Schutzstreifen von 25 m beidseitig der Hochspannungsleitung auf Anlagen der Braunschweigischen-Kohlen-Bergwerke (vgl. auch Ziff. 1.4).

Das zu Gunsten der Stadt Königslutter eingetragene Leitungsrecht bezieht sich auf die Abführung von Oberflächenwasser. Der Landkreis Helmstedt (Untere Wasserbehörde vgl. Ziff. 1.4) weist bereits während der Planaufstellung auf erforderlich werdende wasserrechtliche Genehmigungen bei Veränderung bisheriger Verhältnisse hin.

- Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) zu berücksichtigen.

1.4 Hinweise aus der Sicht der Träger Öffentlicher Belange

Wasserwirtschaft

Der Landkreis Helmstedt (Schreiben v. 09.07.85) weist darauf hin, daß Veränderungen an Gewässern, die möglicherweise auch im Zusammenhang der Verlegung des Feldweges erforderlich werden, wasserrechtliche Genehmigungen erfordern.

Straßenwesen

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel (Schreiben v. 20.06.85) macht darauf aufmerksam, daß bei noch weiteren zukünftigen Erweiterungen des bestehenden Hotelbetriebes dieser auf seine Kosten eine Linksabbiegespur im Zuge der B1 im Bereich der jetzigen Zufahrt anzulegen hat. Die technischen Einzelheiten sind mit dem Straßenbauamt zu regeln.

Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer (Schreiben v. 25.06.85) macht auf das Erfordernis ausreichender Trennung von landwirtschaftlichen Flächen und Baugebieten aufmerksam. Es wird empfohlen, gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen mindestens 10-reihige Schutzpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Stromversorgung

Die Braunschweigischen-Kohlen-Bergwerke (Schreiben v. 21.06.85) weisen nochmals auf den Schutzstreifen von 25 m beiderseits der Leitungsachse der 110/50-KV-Anschlußfreileitung hin.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Zum Planverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG erforderlich machten. Der Rat der Stadt Königslutter hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Landkreis Helmstedt

- a) Stellungnahme vom 09.07.1985
- b) Inhalt der Stellungnahme

1. Zu dem o.a. Bebauungsplanentwurf habe ich als Träger öffentlicher Belange zuletzt unter dem 07.01.1985 Stellung genommen. Seither sind die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung aus dem Planentwurf gestrichen sowie Planentwurf und Entwurfsbegründung überarbeitet worden. Dadurch haben sich meine damaligen Planungsbeiträge nahezu vollständig erledigt., lediglich hinsichtlich des Immissionsschutzes (textliche Festsetzung Nr. 6) und der Landschaftspflege ist die Konfliktbewältigung noch nicht deutlich genug dargestellt, so daß eine weitere Ergänzung der Begründung geboten erscheint.

Beschluß zu 1

Die Anregung ist zu berücksichtigen.

Begründung

Zu den Punkten der Landschaftspflege und des Immissionsschutzes erfolgt eine Ergänzung in der Begründung des B-Planes. Im Interesse der Vollständigkeit und Klarstellung wird diese Ergänzung auch seitens der Stadt für notwendig erachtet.

2. In diesem Zusammenhang wiederhole ich meinen Hinweis auf die Zweckmäßigkeit eines Grünordnungs- oder Pflanzplanes.

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises zum Verfahren gem. § 2 (5) BBauG zu diesem Punkt

Die Aussagen zur Landespflege auf Seite 4 der Entwurfsbegründung erfüllen noch nicht vollständig die Anforderungen des § 6 Satz 2 des Nieders. Naturschutzgesetzes. Es wird weder auf den (bisherigen) Zustand von Natur und Landschaft eingegangen noch werden die planungsbedingten Veränderungen an den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemessen. Als Grundlage und Ergebnis dieser Aussagen empfiehlt sich ein Grünordnungs- oder Pflanzplan, der insbesondere auch auf die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft eingeht.

Beschluß zu 2

Die Anregung ist nicht zu berücksichtigen.

Begründung

Der Geltungsbereich des B-Planes ist als 1. Bauabschnitt zu sehen. Die endgültige Abgrenzung ist im F-Plan festgesetzt. Hier ist beabsichtigt, an der Westgrenze eine Anpflanzung durch Festsetzung eines Pflanzgebotes vorzunehmen.

In der Begründung zum B-Plan wird dieses entsprechend den Anforderungen des § 6 Satz 2 des Nds. Naturschutzgesetzes noch ergänzt.

3. Neu in den Planentwurf eingeführt worden ist u.a. eine mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Königslutter zu belastende Fläche im Verlauf des Flurstücks 1030. Für mich als untere Bauaufsichtsbehörde ist es beim Planvollzug von Bedeutung, welchem Zweck dieses Leitungsrecht dient; ich bitte um eine entsprechende Ergänzung mindestens der Begründung.
- Sollte es sich um eine Festsetzung handeln, mit der eine Verrohrung des vorhandenen Vorfluters gesichert wird, so weise ich darauf hin, daß für den Ausbau des Gewässers eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wäre. Dies gilt ebenso, wenn der Vorfluter zusammen mit dem Feldweg verlegt wird.

Beschluß zu 3

Die Anregung ist zu berücksichtigen.

Begründung

In der Begründung zum B-Plan wird eine entsprechende Ergänzung vorgenommen, so daß das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt deutlich wird.

Evtl. erforderliche spätere wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

4. Aus den bereits ergänzten Abschnitten der Entwurfsbegründung geht hervor, daß im Planbereich die Errichtung einer Sporthalle in Betracht kommt. Ein solches Gebäude hat funktionsbedingt eine beträchtliche Höhe und bedeutet eine erhebliche Konzentration von Baumassen. Daraus ergibt sich die Frage, warum nicht auch für den südwestlichen Teil des Planbereiches eine Höhenbegrenzung eingeführt wird; die Zahl der Vollgeschosse alleine kann die Höhenentwicklung nicht hinreichend zuverlässig begrenzen.

Beschluß zu 4

Die Anregung ist nicht zu berücksichtigen.

Begründung

In diesem Teilbereich ist die Geschossigkeit lediglich als 1geschossig festgelegt, daraus ergeben sich bereits funktionsbedingt bzw. bauordnungsrechtlich bestimmte übliche Höhenentwicklungen, wie z.B. Räume für den ständigen Aufenthalt von Menschen, gewerbliche Räume, bzw. Höhen bei Sporthallen. Diese Höhen bewegen sich durchaus in Maximalgrenzen, die "üblicherweise" auch eine zu große Höhenentwicklung einschränken.

Über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende Regelungen werden im Verhältnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander als zu weitgehend angesehen.

(§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BBauG)

5. Unmittelbar neben der Zufahrt zu dem vorhandenen Hotelbetrieb besteht ein Nebengebäude. Dieses Nebengebäude ist bei der Festlegung der Baugrenzen unberücksichtigt geblieben und kollidiert jetzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1. Ich rege an, die Festsetzungen an den Gebäudebestand anzupassen.

Beschluß zu 5
Die Anregung ist nicht zu berücksichtigen.

Begründung
Das vorhandene Nebengebäude genießt Bestandschutz. Darüber hinausgehende Regelungen sind z.Zt. nicht beabsichtigt.
Bei einer evtl. später erneuten Änderung des B-Planes kann über diese Anregung erneut beraten werden.

Straßenbauamt Wolfenbüttel

- a) Stellungnahme vom 20.06.1985
b) Inhalt der Stellungnahme

1. Redaktionell bitte ich die Bauverbotszone auf § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) abzustimmen.

Beschluß zu 1
Die Anregung ist zu berücksichtigen.

Begründung
Im Interesse der Richtigstellung wird das FStrG als Rechtsquelle angegeben.

2. Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes ist meiner Ansicht nach immer noch unbefriedigend gelöst. Aufgrund der durchgeführten Vorverhandlungen stimme ich dieser zwar zu, aber ich weise schon jetzt darauf hin, sollte sich der bestehende Hotelbetrieb in der Zukunft nochmals erweitern, so ist von diesem auf seine Kosten eine Linksabbiegespur im Zuge der Bundesstraße 1 im Bereich der jetzigen Zufahrt anzulegen. Die technischen Einzelheiten sind zu gegebener Zeit mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel zu regeln.

Beschluß zu 2
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung
Bei weiterer Ausweitung des Hotelbetriebes werden im Interesse der Verkehrssicherheit Überlegungen zur verbesserten Verkehrslenkung angestellt.

Landwirtschaftskammer Hannover
- Landbauaußenstelle Braunschweig -

- a) Stellungnahme vom 25.06.1985
- b) Inhalt der Stellungnahme

1. Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 18.12.1984, die weiterhin gültig ist.

Stellungnahme vom 18.12.1984, Verfahren gem. § 2 (5) BBauG.
Die Beschlußvorschläge sowie die zugehörigen Begründungen bleiben unverändert.

- 1.1 Der B-Plan sieht westlich des Hotels "Königshof" und südlich der B 1 eine etwa 2 ha große Erweiterungsfläche zugunsten des "Königshofes" vor. Diese wird als Acker intensiv genutzt.

Bereits im Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hatten wir mit unserer Stellungnahme vom 06.11.1984 darauf aufmerksam gemacht, daß die Erweiterungsfläche von dem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb Spangenberg aus Lauingen auf Pachtbasis bewirtschaftet wird. Dieser Betrieb besitzt insgesamt nur ca. 20 ha. LF. Aufgrund der geringen Betriebsgröße ist der Betrieb auch auf diese Fläche angewiesen. Die Fläche dient erheblich zu seiner Existenzsicherung. Wir müssen deshalb darum bitten, daß bei Verwirklichung des o.a. B-Planes die Stadt Königslutter dem Betrieb bei der Ersatzlandbeschaffung (Pacht) behilflich ist.

Beschluß zu 1.1

Die Stadt Königslutter wird mit dem betroffenen Landwirt einvernehmliche Regelungen anstreben.

Begründung

Nicht erforderlich.

- 1.2 Mit der ferner geplanten Verlegung des Wirtschaftsweges sind wir einverstanden.

Beschluß zu 1.2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Nicht erforderlich.

- 1.3 Es ist jedoch sicherzustellen, daß die Finanzierung des Vorhabens nicht zu Lasten der Landwirtschaft erfolgt, sondern vom Verursacher getragen wird.

Beschluß zu 1.3

Die Verlegung und der Ausbau des Weges ist vom Verursacher durchzuführen.

Begründung

Nicht erforderlich.

- 1.4 Ferner wäre vorzusehen, daß von der Bebauung zu den landwirtschaftlichen Nutzungsflächen hin eine ausreichend breite Bepflanzung (mindestens 10reihige, bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern) entsteht.
Diese Pflanzung wird aus Gründen des Immissionsschutzes u.E. zwingend erforderlich. Sie soll die unmittelbare nachbarliche Konfrontation zwischen den Bewohnern und dem intensiven Ackerbau mindern.
Auf den angrenzenden Ackerflächen entstehen bekanntlich bei der Bewirtschaftung Staub-, Geruchs und Geräuschemissionen durch Pflanzenschutzmaßnahmen, Mineraldüngung, Gülleausbringung etc. Wir müssen Bedenken vorbringen und bitten, diese zu beachten. In der vorgelegten Form behandelt der B-Plan die landwirtschaftlichen Belange noch ungenügend.

Beschluß zu 1.4
Die Anregung ist nicht zu berücksichtigen.

Begründung:
Siehe hierzu Begründung zur Stellungnahme des Landkreises Nr. 2.

2. Bezüglich des geplanten Wirtschaftsweges (Ersatzweg) geben wir den Hinweis, daß dieser ausschließlich auf dem Flurstück 1014/1 anzulegen ist und keine Flächen des westlichen angrenzenden Flurstückes beanspruchen soll.

Beschluß zu 2
Der Hinweis ist nicht zu berücksichtigen.

Begründung
Der landwirtschaftliche Ersatzweg ist im Bebauungsentwurf außerhalb des Planwirkungsbereiches zur Erläuterung bereits dargestellt. Dieser B-Plan ist als 1. Abschnitt vorgesehen. Der geplante Ersatzweg kann somit nicht westlich des Planbereiches auf dem Flurstück 1014/1 angelegt werden, da dann der im F-Plan bereits vorgesehene 2. Bauabschnitt nicht sinnvoll wäre und durch den Weg zerschnitten würde.
Bei Aufstellung des zweiten Bauabschnittes wird der Ersatzweg, wie im Bebauungsentwurf dargestellt, rechtsverbindlich ausgewiesen. Hier wird eine einvernehmliche Regelung mit der Landwirtschaftskammer und den betroffenen Landwirten angestrebt.

3. Wir vermissen die zeichnerische Darstellung der von uns geforderten 10reihigen Schutzpflanzung, die aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig wird. Ferner ist im Plan darzulegen, wie die Nutzung des Restflurstücks westlich des Sondergebietes - Fremdenverkehr und östlich des geplanten Wirtschaftsweges geplant ist.
Bis zur Klärung der noch offenen Fragen bleiben unsere Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan bestehen.

Beschluß zu 3
Die Anregung ist nicht zu berücksichtigen.

Begründung
Wie zu Nr. 2 Landkreis Helmstedt.

Amt für Agrarstruktur

a) Stellungnahme vom 19.06.1985

b) Inhalt der Stellungnahme

Gegen die Planungen werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.
Ich bitte jedoch, meine Anregungen vom 02.01.1985 zu beachten.

Stellungnahme des Amtes für Agrarstruktur vom 02.01.1985.
Beschlüßvorschläge und Begründungen bleiben unverändert.

1. Die Abgrenzung des Sondergebietes ist parallel zu den Grenzen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen vorzunehmen.

Beschluß zu 1

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Hier handelt es sich um ein Mißverständnis. Die Abgrenzung ist bereits im Plan parallel zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen vorgenommen. Sie entspricht auch den natürlichen Nutzungsgrenzen.

2. Die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs sind zu beachten.
Der vorhandene landwirtschaftliche Weg darf erst dann für eine andere Nutzung in Anspruch genommen werden, wenn ein Ersatzweg zur Verfügung steht. Dieser Ersatzweg ist so zu legen, daß die Planform der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Beschluß zu 2

Die Anregung ist zu berücksichtigen.

Begründung

Zur Sicherstellung der hier vorgetragenen Anregung wurde eine textliche Festsetzung gem. § 9 a BBauG in den Plan aufgenommen. Der Ersatzweg wird im Einvernehmen mit den Anliegern hergestellt, so daß landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig

a) Stellungnahme vom 11.06.1985

b) Inhalt der Stellungnahme

Belange des staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig werden durch die vorgesehene Planung nicht berührt, da für Emissionen von Gaststättenbetrieben meine Zuständigkeit nicht gegeben ist.

Beschluß

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Nicht erforderlich.

Landeskirchenamt Wolfenbüttel

- a) Stellungnahme vom 03.06.1985
- b) Inhalt der Stellungnahme

Über die in unserer Stellungnahme vom 26.11.1984 zur 3. Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplanes zu Punkt 5 geäußerten Bedenken hinaus haben wir gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Stellungnahme vom 26.11.1984 zum Verfahren gem. § 2 (5) BBauG
Der Beschlußvorschlag und die Begründung bleiben unverändert.

Hinweis auf Stellungnahme zur 3. Änderung des F-Planes.
Hier wurde zu bedenken gegeben, daß auch wirklich alle städtebaulichen Immissionschutz- und Rücksichtnemesichtspunkte hinsichtlich der Nachbarschaft zum Wohngebiet einbezogen werden.

Beschluß

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Anregungen zum F-Plan werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.
Hier handelt es sich um eine weitere Konkretisierung.
Die nachbarlichen Belange zwischen Hotelbetrieb und Wohnbebauung sind durch entsprechende textliche Festsetzungen berücksichtigt worden.

Braunschw. Kohlenbergwerke Helmstedt

- a) Stellungnahme vom 21.06.1985
- b) Inhalt der Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, daß der Schutzstreifen von 25 m beiderseits der Leitungsachse der 110/50-kV-Anschlußfreileitung besteht.

Beschluß

Der Hinweis ist zu beachten.

Begründung

Im Planwirkungsbereich ist dieser Schutzstreifen bereits festgesetzt.
Bei einer Erweiterung des Planes wird der Schutzstreifen in dem neuen Geltungsbereich ebenfalls ausgewiesen.

Anregungen und Bedenken von "Dritter Seite" wurden nicht vorgebracht.

Verfahren gem. § 2a (7) BBauG

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Trafostation der ÜZH soll lt. Abstimmung der ÜZH und dem Hotelunternehmer einen anderen Standort finden. Eine ersatzlose Herausnahme aus dem Bebauungsplan ist daher erforderlich. Da dieses nach der öffentlichen Auslegung geschieht, ist ein eingeschränktes Verfahren gem. § 2a (7) BBauG erforderlich.

Dieses eingeschränkte Verfahren wurde von der Verwaltung bereits durchgeführt. Anregungen oder Bedenken wurden hierzu nicht vorgebracht.

Ein neuer Standort, je nach den Bedürfnissen, für die Trafostation kann ohne Ausweisung im B-Plan gewählt werden. Nach dem Bauordnungs- und Planungsrecht ist es nicht erforderlich, eine Ausweisung im B-Plan vorzunehmen.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG). Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht festgesetzt.

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland § 25a sowie nach § 24a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Den Ausbau von Erschließungsanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird der Grundstückseigentümer selbst vornehmen. Die Stadt wird einvernehmliche Regelungen für den Anschluß des Baugrundstückes an die Bundesstraße mit dem Straßenbaulastträger herbeiführen. Die im Plan festgesetzten Grünflächen, Pflanzgebote und Immissionsschutzanlagen berühren private Grundstücksflächen. Sie sind durch die privaten Grundstückseigentümer herzurichten.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung ⁺)
- Grenzregelung ⁺)
- Enteignung ⁺)

⁺) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Der Stadt entstehen durch die Regelungen dieses Bebauungsplans gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen

Auf die Darstellung einer Kostenberechnung für Grunderwerb von Verkehrsflächen, erstmalige Herstellung von Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung von Grünanlagen, Beleuchtung und Entwässerung wird verzichtet, da durch die Regelungen dieses Bebauungsplans gegenüber der wirksamen Fassung der Stadt Königsutter keine weiteren Kosten entstehen, da es sich bei den zu treffenden Erschließungsmaßnahmen um private Anlagen handeln wird.

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der Stadt Königsutter zunächst zu regeln. Sie wird den organisatorischen Rahmen für weitergehende Regelungen, wie beispielsweise Verlegung der Ortsdurchfahrt, Anlage eines landwirtschaftlichen Erschließungsweges schaffen und bei der Regelung behilflich sein. Soziale Maßnahmen sind zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkennbar. Sofern bei der Realisierung des Bebauungsplans besondere soziale Härten auftreten, wird die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Regelungen Maßnahmen ergreifen.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Straßen-, Wege- und Grünflächen ausgewiesen. Insofern entstehen der Stadt Königsutter durch diesen Bebauungsplan keine weiteren Kosten gegenüber der wirksamen Planfassung des Bebauungsplans. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert und nach geltenden Satzungen der Stadt Königsutter erhoben.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom 10. 06. 1985

bis 10. 07. 1985

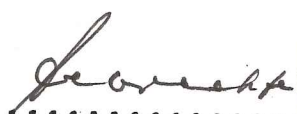
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu
den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen
in der Sitzung am 16. 07. 1985

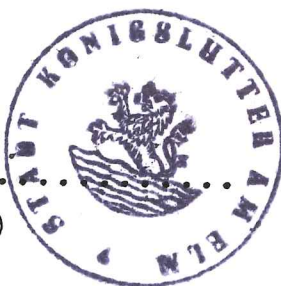
durch den Rat der Stadt Königslutter als Begründung
zum Bebauungsplan beschlossen.

Königslutter, den 25. 07. 1985

Der Stadtdirektor
In Vertretung:



(Bürgermeister)





Stadtoberamtsrat

(Stadtdirektor)